Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2014–2015

29 659 Evaluatie Staatsbosbeheer

Nr. 138

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 6 mei 2015

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft een aantal vragen voorgelegd aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over de brief van 18 december 2014 inzake Erfpacht Waddeneilanden Staatsbosbeheer en Rijksvastgoedbedrijf (Kamerstuk 29 659, nr. 137).

De Minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 1 mei 2015. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De adjunct-griffier van de commissie,
Verstraten

kst-29659-138
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2015

1
De Commissie Van der Werf is ingesteld als een onafhankelijke commissie die advies moest uitbrengen over de waardebepalingsmethodiek teneinde tot een marktconform resultaat te komen. Kunt u een reactie geven op het advies van de Commissie Van der Werf?

De commissie Van der Werf is ingesteld door Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer heeft besloten de marktconformiteit bij toepassing van het advies te laten toetsen door in samenspraak met de erfpachters een aantal proeftaxaties voor te bereiden waarop het advies van de commissie Van der Werf is toegepast en deze voor te leggen aan het Rijksvastgoedbedrijf. Over de uitkomsten hiervan heb ik u geïnformeerd.

2
Heeft er tijdens het opstellen van het advies (of na uitbrengen van het advies) overleg plaatsgevonden met de Commissie Van der Werf? Zo nee, waarom niet? Is het Rijksvastgoedbedrijf bereid om dit alsnog te doen?

Staatsbosbeheer is opdrachtgever voor het instellen van de commissie Van der Werf. De commissie heeft onafhankelijk en zelfstandig haar werk verricht en het advies in juni 2013 aan Staatsbosbeheer aangeboden. Het Rijksvastgoedbedrijf is hierin geen partij. De taak van het Rijksvastgoedbedrijf is beperkt tot het uitvoeren van een prijstoets bij een voorgenomen verkoop door Staatsbosbeheer.

3
De Commissie Van der Werf heeft in het advies onderbouwd waarom de verzoende originele grondquote (ogq) en actuele grondquote (agq) tot een marktconform resultaat leidt. Het Rijksvastgoedbedrijf is het daar niet mee eens. Wat is daarvoor de onderbouwing?

De factoren waarmee de bouwkosten en de grondwaarde zijn gestegen sedert de oorspronkelijke uitgifte in erfpacht van de percelen zijn zodanig uiteenlopend dat de verhoudingsgetallen originele grondquote en actuele grondquote absoluut niet te vergelijken zijn en een «verzoening» alleen tot doel kan hebben een groter deel van de gestegen marktwaarde van het goed aan de waarde van de opstallen toe te delen. Op deze wijze wordt de waardestijging van de ondergrond gedeeltelijk meegenomen in de waarde van de opstallen. Dit wordt bevestigd door het feit dat in de gevallen waar de originele grondquote een hogere waarde heeft dan de actuele grondquote er geen sprake is van een «verzoening». Dit leidt dus niet tot een marktconforme waarde.
Bovendien gaat een «verzoening» voorbij aan het feit dat de grondwaardestijging in principe geheel ten goede komt aan de grondeigenaar.

4
Waarop is de taxatie van de gronden door het Rijksvastgoedbedrijf gebaseerd: het vol en vrij eigendom of het bloot eigendom belast met opstallen, werken en beplantingen?

De waardering van de gronden door het Rijksvastgoedbedrijf is gebaseerd op volle grondwaarde van de erfpachtzaak. Voor de bepaling van de waarde van het bloot eigendom zal, afhankelijk van de erfpachtvoorwaarden, nog een depreciatie op de genoemde volle grondwaarde moeten worden toegepast. Zie ook het antwoord op vraag 10.

5
Wat is volgens het Rijksvastgoedbedrijf het verschil in prijs als het gaat om de methodiek van de Commissie Van der Werf en de door het Rijksvastgoedbedrijf gehanteerde methodiek? Wat zouden de opbrengsten

zijn bij verkoop van alle percelen op basis van de methodiek van de Commissie Van der Werf? Wat zouden de opbrengsten zijn bij verkoop van alle percelen op basis van de methodiek van het Rijksvastgoedbedrijf? Wat zijn de oorzaken van het grote verschil tussen de beide methodes?

De oorzaken van het verschil in prijs tussen de beide methodieken zijn divers en afhankelijk van het te waarderen vastgoed en de ligging. De totale opbrengst van alle percelen op basis van de methodiek van de Commissie Van der Werf wordt op basis van extrapolatie van de 15 proeftaxaties door Staatsbosbeheer geschat op ca. € 32 miljoen. De opbrengst op basis van de methodiek van het Rijksvastgoedbedrijf wordt geschat op ca. € 122 miljoen.
Het vertrekpunt van beide taxatiemethodieken is vergelijkbaar: in beide gevallen wordt de vergelijkingsmethode toegepast, gecombineerd met de residuele grondwaardeberekening. Het grote verschil in opbrengst wordt met name veroorzaakt door de «verzoening» van de originele grondquote en de actuele grondquote en door het verschil in depreciatie. Verder speelt een rol de wijze waarop de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen en de investeringsvergoedingen voor de erfpachters wordt berekend.

6
Wat vindt het Rijksvastgoedbedrijf van een depreciatie van 25% op de grondwaarde zoals de Commissie Van der Werf hanteert als gevolg van de erfpachtsituatie? Wat is een gebruikelijk, in de markt gehanteerd percentage? Welk percentage hanteert het Rijksvastgoedbedrijf?

Bij verkoop aan de zittende erfpachter worden de erfpachtbeperkingen opgeheven en wordt de tijdens de looptijd van de erfpacht toegepaste depreciatie (ten gevolge van de erfpachtvoorwaarden) van 25% teniet gedaan. De erfpachter realiseert hierdoor een economische waardecreatie. Een verdeling van 50/50 (van de totale waarde depreciatie) is een verdeelsleutel tussen eigenaar en erfpachter die voldoet aan de redelijkheid en billijkheid.
Naar aanleiding van het voorgaande wordt bij dergelijke verkopen dan ook veelal een verdeling van de waarde van de depreciatie toegepast.
Het Rijksvastgoedbedrijf past bij verkopen van gronden waarvan het zelf eigenaar is geen depreciatie op de grondwaarde toe, aangezien erfpachters van het Rijksvastgoedbedrijf geen recht op verlenging hebben en verkoop normaliter alleen plaatsvindt bij het einde van de erfpacht.

7
Volgens u spelen bij de afwijkende taxaties en het niet-marktconform zijn van de grondprijs ook de wijze waarop de gecorrigeerde vervangingswaarde, de vergoeding voor het bouwrijp maken en de vergoeding voor tuinaanleg worden toegepast, een rol. Hoe past de Commissie Van der Werf dat toe? Hoe past het Rijksvastgoedbedrijf dat toe c.q. hoe gaat zij daarmee om?

Het in mijn brief van 18 december jl. aan uw Kamer aangegeven verschil in de wijze waarop de commissie Van der Werf en het Rijksvastgoedbedrijf de gecorrigeerde vervangingswaarde en de vergoedingen voor bouwrijp maken en tuinaanleg toepassen is niet terug te vinden in het systeem van waarderen, maar is te vinden in de uiteindelijke waardering van de verschillende elementen binnen dit systeem.

8
Wat is volgens het Rijksvastgoedbedrijf wel een marktconforme prijs voor de verkoop van bloot eigendom met de bestaande erfpachtsituatie?

Volgens het Rijksvastgoedbedrijf is de marktconforme prijs voor de verkoop van bloot eigendom bij de erfpachten van Staatsbosbeheer 87,5% van de volle grondwaarde van de erfpachtzaak.

9
Waarom wil het Rijksvastgoedbedrijf haar in erfpacht uitgegeven gronden op de Waddeneilanden pas bij het einde van een erfpachtovereenkomst te koop aanbieden aan de erfpachter? Waarom is het niet «gelijke monniken gelijke kappen», of de grond nu van Staatsbosbeheer is of van het Rijksvastgoedbedrijf, ofwel dat de grond van het Rijksvastgoedbedrijf dus ook tussentijds verkocht kan worden?

Bij de door het Rijksvastgoedbedrijf in erfpacht uitgegeven percelen is er na afloop van de duur van het erfpachtrecht geen recht op verlenging. Het erfpachtrecht vertegenwoordigt op dat moment geen waarde meer. Depreciatie is dan niet aan de orde. Deze lijn is in overeenstemming met een goed vermogensbeheer.
De erfpachtovereenkomsten van Staatsbosbeheer en het Rijksvastgoedbedrijf wijken op onderdelen sterk van elkaar af, dus van «gelijke monniken, gelijke kappen» is geen sprake.

10
Welke berekeningsmethode hanteert het Rijksvastgoedbedrijf bij de waardebepaling van de erfpachtgronden op de Waddeneilanden en in zijn algemeenheid? In hoeverre is dit een in de markt gebruikelijke berekeningsmethode?

Het Rijksvastgoedbedrijf gaat bij het vaststellen van de prijs uit van de marktwaarde.
Bij het bepalen van de waarde van de in erfpacht uitgegeven gronden wordt de residuele methode in combinatie met de vergelijkingsmethode toegepast.
Bij deze methode wordt de waarde van de ondergrond bepaald door de marktwaarde in volle eigendom van de onroerende zaak op basis van referenties te verminderen met de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen en de overige door de erfpachter gedane investeringen en aangebrachte voorzieningen. Dit resulteert in een bedrag voor de volle grondwaarde van de erfpachtzaak.
Na de bepaling van de waarde van de ondergrond wordt afhankelijk van de erfpachtvoorwaarden nog een depreciatie toegepast ter bepaling van de waarde bloot eigendom.
Het voorgaande is een in de markt gebruikelijke methode.

11
Welke taxatierichtlijn gebruikt het Rijksvastgoedbedrijf bij de taxaties voor de erfpachtgronden op de Waddeneilanden? In hoeverre is dit een in de markt gebruikelijke taxatierichtlijn?

De opdracht aan het Rijksvastgoedbedrijf is het bepalen van een marktconforme waarde voor het bloot eigendom. Deze opdracht moeten de taxateurs onafhankelijk kunnen uitvoeren. Het vertrekpunt van de toegepaste taxatiemethodiek is de in de markt algemeen geaccepteerde vergelijkingsmethode gecombineerd met de residuele methode.

12
Welke berekeningsmethode c.q. taxatierichtlijn voor de waardebepaling van de erfpachtgronden op de Waddeneilanden gebruikt Staatsbosbeheer om de hoogte van de erfpachtcanon te kunnen berekenen? En welke berekeningsmethode c.q. taxatierichtlijn gebruikt het Rijksvastgoedbedrijf hiervoor?

In 2010 heeft de commissie Groothuis de Minister van LNV geadviseerd over de uitvoering van het erfpachtbeleid door Staatsbosbeheer. Het adviesrapport is ook in de Tweede Kamer besproken. In de brief van 9 april 2010 (Kamerstuk 29 659, nr. 47) heeft de Minister de Kamer geïnformeerd dat zij Staatsbosbeheer heeft verzocht de aanbevelingen uit het advies te implementeren. De aanbevelingen zijn door Staatsbosbeheer voor het eerst toegepast in de Algemene Erfpachtvoorwaarden 2011, daarna de Algemene Erfpachtvoorwaarden 2012 en inmiddels in de Algemene Erfpachtvoorwaarden 2015
De door de commissie Groothuis geadviseerde en door Staatsbosbeheer geïmplementeerde berekeningsmethode voor de erfpachtcanon luidt als volgt:
Taxeer de volle vrije grondwaarde door bij voorkeur gebruik te maken van de WOZ-waarde en de residuele grondwaardemethodiek. De residuele grondwaardemethodiek houdt in dat van de totale waarde van grond en opstal (de WOZ-waarde) de opstalwaarde wordt afgetrokken. Pas op deze volle vrije grondwaarde een depreciatie van 25% toe. De erfpachtcanon wordt op het bedrag dat zo ontstaat gebaseerd.
Staatsbosbeheer past deze methodiek toe in haar huidige erfpachtbeleid voor woningen; voor niet-woningen wordt geen depreciatie toegepast.

Bij het Rijksvastgoedbedrijf wordt de canon berekend op grond van de «Algemene erfpachtvoorwaarden materieel beheer Rijkswaterstaat Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) 2009 «. De canon wordt bepaald door volle grondwaarde te vermenigvuldigen met de som van de basisrente en een opslagpercentage voor beheerkosten en risico.

13
Hoe houdt het Rijksvastgoedbedrijf rekening met het onderscheid tussen verkoop van percelen in vol eigendom en percelen in bloot eigendom?

Gezien de vraagstelling betreft het bij vol eigendom onbebouwde percelen. Deze worden verkocht tegen de vrije marktwaarde. De percelen in bloot eigendom worden verkocht tegen een marktconforme waarde waarbij rekening wordt gehouden met het feit dat de opstallen van de erfpachter zijn en een aftrek plaats vindt voor de eventueel door de erfpachter gedane investeringen en aangebrachte voorzieningen. Ten slotte wordt er afhankelijk van de erfpachtvoorwaarden nog een depreciatie toegepast op de volle grondwaarde.

14
Hoe houdt het Rijksvastgoedbedrijf rekening met het feit dat het gaat om bebouwde erfpachtgrond? En hoe met het feit dat er ook investeringen zijn gedaan voor het bouwrijp maken? En hoe met het feit dat er meerwaarde is gecreëerd door de erfpachter? En tot slot, hoe met het feit dat het recht van erfpacht ook een waarde (afhankelijk van de resterende looptijd) vertegenwoordigt?

Bij het bepalen van de waarde van de in erfpacht uitgegeven gronden wordt de residuele methode in combinatie met de vergelijkingsmethode toegepast.
Bij deze aanpak wordt de waarde van de ondergrond bepaald door de marktwaarde in volle eigendom van de onroerende zaak te verminderen met de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen en de overige door de erfpachter gedane investeringen en aangebrachte voorzieningen. Deze investeringen vormen de eventuele meerwaarde die door de erfpachter is gecreëerd en die worden meegenomen in de berekening. Er is daarnaast geen sprake van creatie van meerwaarde door de erfpachter door bestemmingswijziging of autonome waardestijging van het perceel als bouwgrond.

Na de bepaling van de waarde van de ondergrond wordt afhankelijk van de erfpachtvoorwaarden nog een depreciatie toegepast ter bepaling van de waarde bloot eigendom. Deze depreciatie wordt gezien als de waarde van het erfpachtrecht.

15
Voor welke waarde staan de gronden van de te verkopen percelen van Staatsbosbeheer op de Waddeneilanden dit moment «in de boeken» dan wel op de balans? Wat is in dit kader de gemiddelde prijs per vierkante meter?

De gronden van de verkopen percelen zijn op de balans van Staatsbosbeheer niet geactiveerd en op de Staatsbalans niet gespecificeerd.

16
Voor welke waarde staan de gronden van het Rijksvastgoedbedrijf op de Waddeneilanden dit moment «in de boeken» dan wel op de balans? Wat is in dit kader de gemiddelde prijs per vierkante meter?

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft de waarde van deze gronden niet geactiveerd op zijn balans. Van een boekwaarde is dan ook geen sprake.

17
Het Rijksvastgoedbedrijf zou hebben aangegeven dat de waarde van de ongeveer 350 te verkopen percelen op de Waddeneilanden € 140 miljoen is. Waar is deze waarde op gebaseerd? Wat is dan de gemiddelde grondprijs? Is dit op basis van de verkoop van bloot eigendom van met opstallen, werken en beplantingen belaste grond? Zo nee, wat is het dan? De methode van de Commissie Van der Werf zou uitkomen op € 32 miljoen. Waar is dit op gebaseerd? Betreft het hier een extrapolatie van de proeftaxaties die zijn gedaan? Wat is dan de gemiddelde grondprijs?

De volle grondwaarde van de ongeveer 350 door Staatsbosbeheer te verkopen percelen is volgens het Rijksvastgoedbedrijf ca. € 140 miljoen. Door de toepassing van de depreciatie van 12,5% komt dit in feite neer op een bedrag van ca. € 122 miljoen. Deze waarde is gebaseerd op een extrapolatie van de waarderingen door het Rijksvastgoedbedrijf van de proefobjecten. Aangezien er een grote diversiteit bestaat tussen de uitkomsten van de waarderingen op de verschillende Waddeneilanden is er geen sprake van een gemiddelde grondprijs. Het betreft hier de volle grondwaarde van de in erfpacht uitgegeven percelen.
Het bedrag van € 32 miljoen is eveneens gebaseerd op een extrapolatie van de 15 proeftaxaties door Staatsbosbeheer op basis van toepassing van het advies van de commissie Van de Werf. Ook in dit geval is door de grote diversiteit op de verschillende Waddeneilanden geen sprake van een gemiddelde grondprijs.

18
Hoeveel depreciatie op de prijs van de erfpachtgrond bij verkoop wordt gemiddeld genomen in Nederland gebruikt bij de verkoop van erfpachtgrond in binnenstedelijk gebied? Hoeveel depreciatie op de prijs van de erfpachtgrond bij verkoop wordt gemiddeld genomen in Nederland gebruikt bij de verkoop van erfpachtgrond in plattelandsgebieden (bij boeren en bij natuur)?

Bij verlenging met een nieuwe periode of bij overdracht van de grond door de erfverpachter, wordt door een aantal gemeenten een depreciatie gehanteerd. Deze «depreciatie» loopt bijvoorbeeld op met 1% per jaar, afhankelijk van de periode dat de erfpacht al heeft gelopen. Gemeenten

hanteren daarbij meestal een maximumpercentage. Andere gemeenten hanteren in het geheel geen «depreciatie» en bepalen de verkoopprijs van de grond op basis van de actuele grondwaarde. Theoretisch zou een depreciatiepercentage gebaseerd moeten zijn op de feitelijke gebruiks- en beschikkingsbeperkingen in de individuele erfpachtakte, over het algemeen lijken deze beperkingen niet erg groot meer. Dat is bijvoorbeeld omdat veel beperkingen inmiddels onderdeel zijn geworden van publiekrechtelijke regelingen zoals de Wro. De keuze om desondanks een vastgestelde korting te hanteren, behoort daarmee tot de afwegingen van de lokale politiek. Er is van deze lokale afwegingen geen landelijk overzicht beschikbaar. Met betrekking tot plattelandsgebieden beschik niet over kengegevens, maar het is denkbaar dat hiervoor vergelijkbare overwegingen gelden.

19
De gemeente Amsterdam heeft onlangs ook besloten om het systeem van erfpacht af te schaffen. Het nieuwe stelsel maakt het mogelijk om de grond in eeuwigdurende erfpacht te verkrijgen. Dat betekent dat bewoners nog één keer moeten betalen voor de grond en daarna nooit meer. Waarom kiest Amsterdam voor eeuwigdurende erfpacht en niet verkoop? Wat is het juridische verschil? Wat vindt u van dit systeem? Wat is de berekeningsmethode en/of taxatierichtlijn die in Amsterdam wordt gebruikt voor het bepalen van de eenmalige kosten voor de eeuwigdurende erfpacht? Welke percentage depreciatie op de gronden hanteert Amsterdam?

20
De gemeente Utrecht heeft in 2014 besloten het systeem van erfpacht voor woningen af te schaffen. Wat is de berekeningsmethode en/of taxatierichtlijn die in Utrecht wordt gebruikt voor het bepalen van de eenmalige kosten voor de grond? Welk percentage depreciatie op de gronden hanteert Utrecht?

Antwoorden vragen 19 en 20
Voor beide gemeenten geldt dat de afspraken rond erfpacht onderdeel vormen van de lokale coalitieakkoorden. De gemeente Amsterdam heeft dit beleid nog niet definitief vormgegeven, om die reden heb ik, buiten mijn opvatting in algemene zin, nog geen opvatting hierover. De uitgangssituatie is in beide gemeenten anders. Amsterdam geeft tot op heden grond uit in voortdurende erfpacht, Utrecht hanteert sinds 1989 eeuwigdurende erfpacht. Utrecht heeft het nieuwe beleid sinds 1 februari 2015 ingevoerd. Belangrijkste punt daarbij is dat voor vrije sector koopwoningen geen eeuwigdurend afgekochte erfpacht meer wordt gehanteerd.
Voor zover de gemeente, in aanvulling op publiekrechtelijke regelgeving, aanvullende gebruiks- en beschikkingsbeperkingen wil toepassen, biedt erfpacht hiervoor mogelijkheden. Beide gemeenten gaven nagenoeg uitsluitend in erfpacht uit. Het verschil tussen beide is dat Amsterdam tot op heden, na de erfpachtperiode van bijvoorbeeld 50 jaar, een nieuwe canon vaststelt op basis van de grondwaarde; en dat bij Utrecht bij de contracten met afgekochte eeuwigdurende erfpacht per definitie geen nieuwe canons vastgesteld worden (mits het gebruik van de grond niet verandert). Amsterdam stapt nu over op eeuwigdurende erfpacht, zij blijft dus erfpacht hanteren, behoudt daarmee de mogelijkheid van gebruiks- en beschikkingsbeperkingen, maar zal geen nieuwe canons meer vaststellen (mits het gebruik van de grond niet verandert). Utrecht schaft de uitsluitende uitgifte in erfpacht af voor vrije sector koopwoningen en zal grond in eigendom gaan uitgeven. De afkoopsom van de erfpacht was bij de eeuwigdurende afkoop van de erfpacht gelijk aan de marktwaarde bij volle eigendom (geen korting). Op basis van dit uitgangspunt is er

geen verschil in waarde tussen het afgekochte erfpachtrecht en volle eigendom. Utrecht verwacht dan ook dat er geen aanvullende grondprijs betaald hoeft te worden voor het verkrijgen van het volle eigendom.

21
In de Kamer is altijd gesproken over een marktconforme prijs, rekening houdend met de erfpachtsituatie en over redelijkheid en billijkheid. Hoe komt dit tot uiting in de beoordeling van het Rijksvastgoedbedrijf? Hoe komt dit tot uiting in de methodiek van de Commissie Van der Werf?

In de beoordeling van het Rijksvastgoedbedrijf is aansluiting gezocht bij de markt en objectief rekening gehouden met de belangen van zowel de erfpachter als de bloot eigenaar op een zodanige wijze dat voldaan wordt aan de redelijkheid en billijkheid. Zie ook het antwoord op vraag 6. Volgens het Rijksvastgoedbedrijf voldoet de methodiek van de Commissie Van der Werf niet aan het voorgaande.

22
Er wordt vaak gesproken over een precedentwerking. Hoeveel verkopen door Staatsbosbeheer zijn er in de afgelopen jaren beoordeeld c.q. goedgekeurd door het Rijksvastgoedbedrijf als het gaat om de verkoop van bloot eigendom, verkoop met een lopende erfpachtsituatie, verkoop met een aflopende erfpachtsituatie, en hoeveel vol eigendom? Wat was de gemiddelde grondprijs die uit de verkopen van bloot eigendom kwam (afzonderlijk voor beide situaties met lopende erfpachtsituatie en met aflopende erfpachtsituatie)?

Aangezien er bij Staatsbosbeheer met betrekking tot de erfpachten op de Waddeneilanden sedert 1 april 2008 sprake is van een «stand still», zijn er geen verkopen van recreatiepercelen beoordeeld respectievelijk goedgekeurd door het Rijksvastgoedbedrijf met uitzondering van de objecten betrokken bij de proeftaxaties.

23
Klopt het dat Staatsbosbeheer op dit moment op individuele basis nog aan het onderhandelen is met erfpachters op de Waddeneilanden? Wanneer wordt de afronding daarvan verwacht, evenals de beoordeling door het Rijksvastgoedbedrijf van de eventueel afgesproken prijs?

Het Rijksvastgoedbedrijf informeerde Staatsbosbeheer in juli 2014 over de negatieve prijstoets ten aanzien van de 15 proeftaxaties die in overleg met erfpachters conform het advies van de commissie Van der Werf waren uitgevoerd. De uitkomsten van deze prijstoets werden in de brief van beide betrokken bewindspersonen aan de TK bevestigd.
Zoals bij aanvang van het traject van de proeftaxaties (september 2013) door Staatsbosbeheer werd afgesproken met vertegenwoordigers van erfpachters betekende deze situatie dat opnieuw om tafel moest worden gegaan over de ontstane situatie. Ondertussen werd Staatsbosbeheer ook door individuele contracthouders benaderd. Aan hen moet Staatsbosbeheer uiteindelijk koopaanbiedingen doen en aanbiedingen doen voor continuering erfpacht, zodat erfpachters een weloverwogen keuze kunnen maken. Deze gesprekken zijn gaande.
De percelen worden eerst onafhankelijk getaxeerd. De prijzen die daaruit voortvloeien worden voor de wettelijk vereiste prijstoets voorgelegd aan het Rijksvastgoedbedrijf. Daarna zullen de erfpachters de aanbieding krijgen de percelen te kopen.

24
Wat levert de verkoop van de erfpachtpercelen Staatsbosbeheer financieel op?

Dat is nog niet bekend. De opbrengst is pas te bepalen als aan alle erfpachters een aanbieding is gedaan en deze al dan niet heeft geleid tot een transactie.

25
Zou de kwaliteit van de natuur er verder op vooruit gaan als de grond niet zou worden verkocht aan erfpachters?

Nee. Bij de selectie van de te verkopen percelen is al rekening gehouden met de belangen van de natuur. De toenmalige Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie heeft de Kamer hierover in 2011 geïnformeerd (Kamerstuk 29 659, nr. 77).

26
In hoeverre verhoudt het besluit om meer recreatie toe te staan op de Waddeneilanden zich met de waarschuwing van Staatssecretaris Dijksma, uitgelegd in haar «Natuurambitie Grote Wateren 2050 en verder» (Kamerstuk 31 710, nr. 36), om juist uit te kijken voor te veel recreatie in natuurgebieden?

De beoogde verkoop van de Staatsbosbeheerpercelen op de Waddeneilanden heeft geen relatie met het besluit om meer recreatie toe te staan op de Waddeneilanden. Het betreft percelen waar nu ook al (recreatie)woningen op gevestigd zijn. De beoogde verkoop betreft alleen het zogeheten «bloot eigendom». Er is dus ook geen strijdigheid van de beoogde verkoop met de «Natuurambitie Grote Wateren 2050 en verder».

27
Wat betreft de grootschalige plannen voor toerisme, zal de lokale economie niet lijden onder de tijdelijke en dus onzekere aanwezigheid van vakantiegangers?

De ervaring op dit moment is dat recreatiewoningen na verkoop van opstal- en erfpachtrecht in afnemende mate voor verhuur beschikbaar worden gesteld. De woningen worden door nieuwe eigenaren meer en meer alleen voor eigen recreatiedoeleinden gebruikt.
Dus dit betekent minder vakantiegangers. Betrokken gemeenten geven aan dat dit de lokale economie niet ten goede komt. Met gemeenten heeft Staatsbosbeheer besproken, ter stimulering van de lokale economie en het toerisme, dat bij continuering van erfpacht op de erfpachtcanon een korting wordt gegeven indien de erfpachter zijn/haar woning voor verhuur ter beschikking stelt.
Ik verwijs u hierbij tevens naar een onderzoek door Grontmij naar de invloed van erfpacht op het toerisme op de Waddeneilanden, dat aan de Tweede Kamer is aangeboden (Kamerstuk 29 659, nr. 81).

28
Wat zijn de financiële consequenties voor Staatsbosbeheer als blijkt dat geen enkele erfpachter wenst een perceel te kopen en erfpachter blijft?

In dat geval behoudt Staatsbosbeheer inkomsten als gevolg van de afgesloten erfpachtcontracten. Dit zou daarnaast betekenen dat een gedeeltelijk andere invulling moet worden gevonden voor de inkomstentaakstelling voor Staatsbosbeheer, waartoe het kabinet Rutte-I heeft besloten en waarover de Staatssecretaris van Economische Zaken de Kamer laatstelijk op 28 januari 2014 heeft geïnformeerd (Kamerstuk 29 659, nr. 122).